90449 Nürnberg

Freier Bungalow auf Erbbaurechtsgrundstück und Garage in Röthenbach b.Schweinau

350.000 €
Kaufpreis

120 m²
Wohnfläche

404 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Marion Boesen
Tel.: 0911/230-4510
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m²
Grundstücksfläche	404 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	23.10.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	350.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.10.2026
gültig bis	03.10.2036
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	231,00
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	G

Zustand

Baujahr	1970
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Flachdach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss

- Massivbauweise
- Flachdach (teilweise saniert 2025)
- Fernwärme (teilweise erneuert)
- Holz-Isolierglas-Fenster vom Baujahr
- dreiadrige Elektroleitungen mit Schraubsicherungen (neuer Sicherungskasten bereits vorhanden und muss nur noch eingebaut werden)
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und zwei Waschbecken
- Gäste-WC
- teilunterkellert
- Garage im Garagenhof
- Erbbaurecht bis 31.03.2062
- aktueller Erbbauzins 504,82 € halbjährlich
- Erbbaurechtsgeber Privatperson mit Verwaltung über das ESW
- Vorkaufsrecht und Verlängerungsoption des Erbbaurechts durch den Hauseigentümer bei Ablauf

Beschreibung

Dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1970 befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Röthenbach Ost. Auf einem Grundstück von ca. 389 m² (Erbpacht-Grundstück) plus ca. 15 m² Garagengrundstück bietet das Haus eine Wohnfläche von ca.120 m² zzgl. einer Nutzfläche von ca. 30 m² im Keller (teilunterkellert), ideal für Paare oder Familien, die Raum zum Entfalten suchen.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Über den Eingangsflur gelangen Sie in die großzügige Essdiele vor der Küche und mit Zugang zum Wohnzimmer. Drei Schlafzimmer, ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, sowie ein separates WC, stehen im Schlafbereich des Erdgeschosses zur Verfügung.

Von der Essdiele aus gelangt man auf die Terrasse und in den geschützten Garten, der sich ruhig nach hinten erstreckt und Platz für Erholung im Grünen bietet. Weitere Gartenbereiche sind im Vorgarten und neben dem Haus, um die eigene grüne Umgebung des Hauses individuell zu gestalten.

Zum Haus gehört ebenfalls eine Garage im Garagenhof (ebenfalls auf einem Erbpachtgrundstück) dazu.

Das Haus wird über Fernwärme beheizt und verfügt über ein Flachdach. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem renovierungsbedürftigen Zustand, überzeugt jedoch durch ihre wertige Bausubstanz und bietet eine hervorragende Basis, um ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohngegend im Südwesten Nürnbergs, im beliebten Stadtteil Röthenbach bei Schweinau.

Die Infrastruktur ist hervorragend, es befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte in unmittelbarer Nähe oder sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen. Das Röthenbach-Center mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Dienstleistern rundet das Angebot perfekt ab.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die U-Bahn-Station Röthenbach (Linie U2) liegt in der Nähe und bietet eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und zum Flughafen. Über die B14 und die A73 ist auch mit dem Auto eine sehr gute Anbindung an das gesamte Stadtgebiet sowie an Fürth, Erlangen und Schwabach gewährleistet.

Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung. Der Faberwald, der Main-Donau-Kanal und verschiedene Rad- und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Zudem bieten Sportvereine und Freizeiteinrichtungen ein vielfältiges Angebot für Groß und Klein.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige, grüne Umgebung in Kombination mit einer hervorragenden Infrastruktur und schnellen Anbindung an die Nürnberger Innenstadt – ideal für Familien, Paare die naturnahes Wohnen mit städtischem Komfort verbinden möchten.

N
O
S
W
Wohnen
WC
WF
Essdiele
Küche
Flur
Bad
Kind
Kinder
Eltern
Exposéplan, nicht maßstäblich

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche Höchstes Kundenvertrauen 2020
MONEY Fairster Immobilien-Makler
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GmbH Vermittlungs
Sparkasse Nürnberg